

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osühing Läänemaa Invest

registrikood: 11519142

postiaadress: Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn,
Väike-Viigi tn 4

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 5182706, +372 5069600

e-posti aadress: siim@apslund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Läänemaa Invest on asutatud 2008 aastal, 100 %-liselt Eesti erakapitalil.

Firma põhitegevusaladeks on põllumajanduslike maade kohene väljaost kliendilt, kinnisvara ostu- müügi vahendus, notariaalsete lepingute sõlmimise organiseerimine ja ettevalmistamine ning maa rentimine.

Omaome 50 % - list osalust seakasvatuseettevõttes Linnamäe Peekon OÜ, Linnamäe Kinnisvara OÜ .

Omaome tütarettevõtet Maa ja Talu OÜ

2023 aastal oli firma müügitulu 863,1 tuhat eurot, mis on 185,2 tuhat eurot suurem kui 2022 aastal.

Kinnisvarainvesteeringuid aruandeaastal ei soetanud (2022.a. 680 tuhat). Toimus lisandumisi äriühenduste kaudu 1 162 tuhande euro väärtuses

Edaspidid jätkame investeerimist kinnisvarasse tegutsedes omanike ootustele vastavalt efektiivselt.

Ettevõtte on piisavate varadega, maksejõuline ja jätkuvalt optimistlikult tulevikku vaatav.

		2023	2022
müügitulu	kasumiaruanne	863138	677908
käibe kasv	võrdlus eelmise perioodiga	27%	18%
ärikasumi määr	ärikasum/(müügitulu+muu äritulu) *100	71	83
puhaskasum	kasumiaruanne	869722	1394607
kasumi kasv %	võrdlus eelmise perioodiga	-37,6%	-46,5%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	0,37	0,27
ROA - varade tulukus	puhaskasum/ varad kokku * 100	6%	10%
ROE - omakapitali tulukus	puhaskasum/ omakapital kokku * 100	11%	19%

Siiim Saareväli

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	643 824	399 252	
Nõuded ja ettemaksed	225 178	129 396	2
Kokku käibevarad	869 002	528 648	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 684	183 959	3,4
Finantsinvesteeringud	119 554	109 560	5
Nõuded ja ettemaksed	19 500	1 139 263	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 519 750	12 490 975	6
Materiaalsed põhivarad	91 897	95 144	7
Kokku põhivarad	13 933 385	14 018 901	
Kokku varad	14 802 387	14 547 549	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 166 066	1 737 450	8,14
Võlad ja ettemaksed	171 497	215 151	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 337 563	1 952 601	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 279 359	5 279 205	8,14
Kokku pikaajalised kohustised	4 279 359	5 279 205	
Kokku kohustised	6 616 922	7 231 806	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 682	2 682	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 312 793	5 918 186	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	869 722	1 394 607	10
Kokku omakapital	8 185 465	7 315 743	
Kokku kohustised ja omakapital	14 802 387	14 547 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	863 138	677 908	11
Muud äritulud	730 127	1 548 909	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 000	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-267 259	-260 746	
Tööjõukulud	-97 176	-84 455	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 998	-29 684	7
Muud ärikulud	-11 858	-14 734	
Ärikasum (kahjum)	1 132 974	1 837 198	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7 307	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 699	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9 994	-7 120	5
Intressitulud	14 101	40 109	
Intressikulud	-281 739	-149 784	
Muud finantstulud ja -kulud	0	34	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	869 722	1 720 437	
Tulumaks	0	-325 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	869 722	1 394 607	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Läänemaa Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse alusel rahandusministri määrusega.

Läänemaa Invest OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kasutades kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Läänemaa Invest OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet tulenevalt Raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 ja 4 sätestatud eranditest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kulda on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis tema õiglase väärtuses. Investeeringute müügitulud ja ümberhindamise tulemusel tekkinud kasumid kajastatakse kasumiaruandes " Muud äritulud " kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5-6 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekuludid kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna .

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osaühingu põhikirjale moodustatakse reservkapital, mille suurus on üks kümnendik (1/10) osakapitali suurusest. Reservkapitali kantakse igal majandusaastal üks kahekümnendik (1/20) Ühingu puhaskasumist, kuni reservkapitali minimaalse suuruse saavutamiseni. Osanike koosolek võib otsustada, et reservkapitali kantakse ka muid summasid. Reservkapitali võib kasutada ka osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvara väljaüürimisega kaasnevate kõrvalteenuste ehk kommunaal- ja haldusteenuste edasimüüki kajastatakse kasumiaruandes brutomeetodil tulu ja kuluna ning ei saldeerita

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude- kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse ettevõtte tasandil dividend eelnenud kolme kalendriaasta keskmise ettevõtte poolt Eestis maksustatud jaotatud kasumi osas tulumaksu määraga 14% (14/86 netosummast). Ülejäänud osale dividendi väljamaksest on tulumaks 20% (20/80 netosummast).

Tulumaksuseadusest tulenevalt on ettevõtte kohustatud 7% tulumaksu kinni pidama füüsilisele isikule makstud dividendilt, kui see on maksustatud 14% tulumaksu määraga. Seda ka juhul, kui füüsilisest isikust aktsionär hoiab aktsiaid investeerimiskontol.

Füüsilisest isikust osanikele laekub dividend netosummana, millelt on kogu tulumaks juba kinni peetud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- A) ettevõtte omanikud ja juhtkond
- B) ettevõtte juhtkonna perekonnaliikmed
- C) tütar- ja sidusettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	240 388	220 888	19 500
Ostjatelt laekumata arved	240 388	220 888	19 500
Laenunõuded	3 500	3 500	
Ettemaksed	790	790	
Tulevaste perioodide kulud	790	790	
Kokku nõuded ja ettemaksed	244 678	225 178	19 500

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 598	90 098	19 500
Ostjatelt laekumata arved	109 598	90 098	19 500
Laenunõuded	1 119 763		1 119 763
Muud nõuded	38 508	38 508	
Intressinõuded	38 093	38 093	
Viitlaekumised	415	415	
Ettemaksed	790	790	
Tulevaste perioodide kulud	790	790	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 268 659	129 396	1 139 263

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11622851	Maa ja Talu OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100
16635634	Livi OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Muud muutused	31.12.2023
Maa ja Talu OÜ	2 684			2 684
Livi OÜ	0	1 382 454	-1 382 454	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 684	1 382 454	-1 382 454	2 684

Aruandeaastal soetati tütarettevõtte Livi OÜ 100% osalus ning toimus äriühendus - ühinemine tütarettevõttega, kus Läänemaa Invest OÜ oli ühendavaks ettevõtteks.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12256911	Linnamäe Peekon OÜ	Eesti	Seakasvatus	50	50
14793040	Linnamäe kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
16241444	Lioa OÜ	Eesti	Investeeringud	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Müük	31.12.2023
Linnamäe Peekon OÜ	180 000		180 000
Linnamäe kinnisvara OÜ	0		0
Lioa OÜ	1 275	-1 275	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	181 275	-1 275	180 000

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
Soetamine	116 680		116 680
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 120		-7 120
31.12.2022	109 560		109 560
Kajastatud õiglasest väärtuses	109 560		109 560
	Muud	Kokku	
31.12.2022	109 560		109 560
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 994		9 994
31.12.2023	119 554		119 554
Kajastatud õiglasest väärtuses	119 554		119 554

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 066 110
Ostud ja parendused	680 965
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	862 300
Müügid	-1 118 400
31.12.2022	12 490 975
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	388 110
Müügid	-521 655
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 162 320
31.12.2023	13 519 750

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	598 455	526 801
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	850 955	1 793 543

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on juhatus kasutanud konservatiivset turumeetodit hindamise juures ettevõtteväliseid hindajaid kasutamata.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised			
		Transpordivahendid	Lõpetamata projektid	
31.12.2022				
Soetusmaksumus		158 232	16 667	174 899
Akumuleeritud kulum		-79 755	0	-79 755
Jääkmaksumus		78 477	16 667	95 144
Ostud ja parendused	16 376	14 375		30 751
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	16 376			16 376
Muud ostud ja parendused		14 375		14 375
Amortisatsioonikulu	-2 478	-31 520		-33 998
Ümberliigitamised	16 667		-16 667	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	16 667		-16 667	
31.12.2023				
Soetusmaksumus	33 043	168 407	0	201 450
Akumuleeritud kulum	-2 478	-107 075	0	-109 553
Jääkmaksumus	30 565	61 332	0	91 897

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023
Masinad ja seadmed	2 500
Transpordivahendid	2 500
Kokku	2 500

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Omanikulaen	910 845	910 845			
Laen seotud osapooletl	1 017 000	1 017 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 927 845	1 927 845			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen 1	26 703	14 201	12 502		30.10.2025
Pangalaen 2	91 204	22 964	68 240		30.08.2027
Pangalaen 3	4 320 000	180 000	4 140 000		31.08.2028
Eesti Vabariik	46 945	1 583	6 332	39 030	31.12.2054
Pikaajalised laenud kokku	4 484 852	218 748	4 227 074	39 030	
Kapitalirendikohustised kokku	32 728	19 473	13 255		
Laenukohustised kokku	6 445 425	2 166 066	4 240 329	39 030	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Omanikulaen	482 844	482 844			
Laen seotud osapooletl	1 017 000	1 017 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 499 844	1 499 844			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen 1	40 260	14 872	25 388		30.10.2025
Pangalaen 2	113 299	22 950	90 349		30.08.2027
Pangalaen 3	4 500 000	180 000	720 000	3 600 000	31.08.2028
Eesti Vabariik	48 528	791	6 312	41 425	31.12.2054
Omanikulaen	763 001	0	763 001		31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 465 088	218 613	1 605 050	3 641 425	
Kapitalirendikohustised kokku	51 723	18 993	32 730		
Laenukohustised kokku	7 016 655	1 737 450	1 637 780	3 641 425	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	7 130 250	7 645 750
Kokku	7 130 250	7 645 750

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 043	6 043
Võlad töövõtjatele	10 687	10 687
Maksuvõlad	113 171	113 171
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringutelt	41 596	41 596
Kokku võlad ja ettemaksed	171 497	171 497
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 430	26 430
Võlad töövõtjatele	9 100	9 100
Maksuvõlad	125 857	125 857
Muud võlad	53 764	53 764
Dividendivõlad	53 764	53 764
Kokku võlad ja ettemaksed	215 151	215 151

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	6 581 666	5 882 736	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 600 849	1 430 057	
Seotud osapoolte laenude tagatiseks seatud hüpoteegid	900 000	0	14
Kokku tingimuslikud kohustised	9 082 515	7 312 793	

Ettevõtte on 2024. aastal võimalik maksta madalama maksumääraga dividendide summas 511 042 eurot.

Aruandeaasta jooksul ei ole toimunud maksurevisjone. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Võimalike dividendide kajastamisel on lähtutud maksimaalsest võimalikust tulumaksumäärast 20/80

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	863 138	677 908
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	863 138	677 908
Kokku müügitulu	863 138	677 908
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine ja käitlemine	623 321	561 706
põllumajandustoodang	21 214	46 938
ehitusteenused	36 056	2 733
transporditeenused tellimisel	38 005	40 895
metsamajandamise tulud	24 720	14 734
muud tulud	3 822	10 902
Kinnisvara müük	116 000	0
Kokku müügitulu	863 138	677 908

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	329 300	682 609
Kasum materiaalse põhivarade müügist	2 500	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	388 110	862 300
Tulu sihtfinantseerimisest	1 225	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	8 992	4 000
Kokku muud äritulud	730 127	1 548 909

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	72 731	62 870
Sotsiaalmaksud	24 445	21 585
Kokku tööjõukulud	97 176	84 455
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	20 000
Sidusettevõtjad	5 935	37 900
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	51 193
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 935	109 093
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 927 845	1 499 844
Kokku laenukohustised	1 927 845	1 499 844
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 000
Kokku võlad ja ettemaksed	0	18 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	19 500	19 500
Sidusettevõtjad	0	1 119 763
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 500	1 139 263
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	763 001
Kokku laenukohustised	0	763 001

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	125 000	1 375 000	380 237	1 119 763	39 500
Kokku antud laenud	125 000	1 375 000	380 237	1 119 763	39 500
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 119 763	0	1 119 753	0	10 799
Kokku antud laenud	1 119 763	0	1 119 753	0	10 799

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 907 845	390 000	35 000	2 262 845	50 850
Kokku laenukohustised	1 907 845	390 000	35 000	2 262 845	50 850

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 262 845	0	335 000	1 927 845	50 850
Kokku laenukohustised	2 262 845	0	335 000	1 927 845	50 850

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad				39 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 197		1 530	
Kokku müüdnud	19 197		1 530	39 500

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		1 382 454		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 053		80 748	
Kokku ostetud	70 053	1 382 454	80 748	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	900 000	0	2028
Kokku antud garantiid/tagatised	900 000		

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Läänemaa Invest OÜ on bilansipäevajärgselt kuulutanud ja maksnud välja dividende jaotamata kasumist summas 300000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT SAAREVÄLI	Juhatuse liige	30.05.2024
SULEV SAAREVÄLI	Juhatuse liige	30.05.2024
SIIM SAAREVÄLI	Juhatuse liige	30.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Läänemaa Invest osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Läänemaa Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing Läänemaa Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab seisuga 31.12.2023 koostatud bilansis kinnisvarainvesteeringuid summas 13,52 mln eurot õiglase väärtuse meetodil (31.12.2022: 12,5 mln). Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele on mõlemal aastal läbi viidud juhtkonna hinnangu põhjal, kaasamata ettevõtteväliseid sõltumatuid eksperte, nagu on selgitatud raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 6 “Kinnisvarainvesteeringud”.

Kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatakse maatulundusmaid õiglases väärtuses summas 13 mln eurot (31.12.2022: 11,98 mln eurot). Oma analüüsi tulemusena leidsime, et maatulundusmaade õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 oluliselt suurem, kui juhtkonna poolt hinnatud väärtus ning kinnisvarainvesteeringud on seega bilansis alahinnatud. Iga kinnisvaraobjekti tuleb hinnata individuaalselt, arvesse võttes kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid sh. nende pindala, viljakust, kitsendusi, jm tegureid. Meil puudub võimalus hindamise kontrollimisel kõiki neid tegureid arvesse võtta. Juhul kui ettevõtte oleks kogu maatulundusmaade portfelli ümber hinnanud Eesti keskmise 2023. aasta haritava maa mediaanhinnaga, mis on Maa-ameti statistika kohaselt 6500 eurot hektari kohta, siis oleks seisuga 31.12.2023 koostatud bilansis pidanud maatulundusmaade väärtus olema ligikaudu 3,8 mln võrra suurem. Meie hinnangul ei kajasta maatulundusmaade hind bilansis summas 13 mln eurot (2022: 11,98 mln) maade õiglast väärtust õigesti ja õiglaselt.

Kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatakse hoonestatud kinnistuid õiglase väärtuse meetodil summas 0,52 mln eurot (2022: 0,52 mln eurot). Kinnistute õiglast väärtust ei ole aruandeaasta lõpus ega ka eelmisel aastal juhtkonna või ekspertide poolt hinnatud, mistõttu ei saa me avaldada arvamust nende kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta summas 0,52 mln eurot.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud maatulundusmaad bilansis oluliselt alahinnatud ning hoonestatud kinnistute osas ei ole meil võimalik auditi piiratud ulatuse tõttu arvamust avaldada. Sellest tulenevalt järeldame, et ka muu informatsioon, eelkõige finantssuhtarvud, on selle asjaolu tõttu väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Made Tamm

Vandeauditiitori number 353

Gaidian OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 117

Kullimänniku tee 30, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, 88317

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	30.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 312 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	869 722
Kokku	8 182 515
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 882 515
Kokku	8 182 515

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 312 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	869 722
Kokku	8 182 515
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 882 515
Kokku	8 182 515

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	623321	72.22%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	116000	13.44%	Ei
Sõitjate muu kohalik liinivedu	49319	38005	4.40%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	36056	4.18%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	24720	2.86%	Ei
Teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus	01111	21214	2.46%	Ei